

[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]

Raadhuisplein 2
Postbus 500
3850 AM Ermelo
t (0341) 56 73 21
f (085) 110 85 15
e gemeente@ermelo.nl
i www.ermelo.nl
NL92 BNGH 0285 0024 49

datum 30 mei 2023
onderwerp Omgevingsvergunning
onze ref. e230014620
casenr. 22e0000701
behandeld door [REDACTED]
telefoon direct 0341 567 321

Geachte [REDACTED],

Op 11 april 2022 hebben wij uw aanvraag voor een omgevingsvergunning ontvangen. Het gaat om het realiseren van een zorggebouw met 10 zorgappartementen op de locatie Haspel 123A te Ermelo.

Besluit

Wij besluiten, gelet op het bepaalde in de artikelen 2.1 en volgende van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo), de omgevingsvergunning voor het realiseren van een zorggebouw met 10 zorgappartementen op de locatie Haspel 123A te Ermelo te verlenen. De digitale stukken uit het Omgevingsloket online maken deel uit van deze vergunning.

De omgevingsvergunning wordt verleend voor de volgende activiteiten:

- Het handelen in strijd met regels voor ruimtelijke ordening (bestemmingsplan);
- Het bouwen van een bouwwerk.

Voorschriften met betrekking tot bouwen

Dit besluit moet worden uitgevoerd volgens de volgende voorschriften:

1. Bij uitvoering van de werkzaamheden altijd invulling geven aan de 'algemene zorgplicht' (art. 1.11 Wet natuurbescherming), wat inhoudt dat de initiatiefnemer passende maatregelen neemt om schade aan beschermde soorten te voorkomen of zoveel mogelijk te beperken.
2. De verwijdering van de tijdelijke units en het bouwrijp maken van het terrein dient te worden uitgevoerd buiten de broedtijd van vogels. Overigens mogen eventuele vroege of late legfels van vogels niet worden verstoord. De beste tijd is dan tussen half juli en februari.
3. Uit de algemene zorgplicht volgt dat er dat bij de nieuwbouw geen onnodige verlichtingsbronnen in werking zijn. De verlichting dient naar de grond te worden gericht en uitstraling naar de omliggende bossen dient zoveel als mogelijk te worden voorkomen.
4. De gemeente heeft beleid voor natuurinclusief bouwen. zie bijlage. Om te voldoen aan het aantal van 27 (natuur)punten is in H7.6 van de quickscan een aantal maatregelen genoemd, waaruit een keuze moet worden gemaakt. Deze maatregelen dienen binnen 2 jaar na verlening van deze vergunning te worden uitgevoerd. Deze maatregelen dienen goed te worden onderhouden en in stand te worden gehouden. Eén en ander zoals in de quickscan staat aangegeven.

5. Voor het bouwrijp maken van het plangebied dient de regioarcheoloog (M. Wispelwey, 06-12233533; mwispelwey@putten.nl) tijdig geïnformeerd te worden over het moment van het uitgraven van de bouwput, om een archeologische waarneming te doen (aan zijn inzet zijn geen kosten verbonden). Indien tijdens de werkzaamheden sporen worden aangetroffen, dienen de werkzaamheden te worden gestaakt, of elders te worden voortgezet, om tijd en ruimte te maken om de sporen te documenteren.
6. Er moet worden gebouwd in overeenstemming met de bepalingen van het Bouwbesluit.
7. Indien tijdens de uitvoering blijkt dat een constructiedeel verbeterd moet worden of dat er nadere voorzieningen noodzakelijk zijn, dient dat te geschieden in overleg met het bouwtoezicht.
8. De huidige bebouwing dient uiterlijk binnen 3 maanden na gereedmelding of ingebruikname van de nieuwbouw waar deze vergunning betrekking op heeft te worden verwijderd.
9. Mogelijk heeft u voor het plaatsen van installaties nog een omgevingsvergunning nodig. Voor deze vergunning dient u dan een afzonderlijke aanvraag in te dienen.
10. Voor het gebruiken van het gebouw zult u nog een melding brandveilig gebruik/aanvraag omgevingsvergunning brandveilig gebruik moeten indienen.
11. Voor het slopen van de bestaande bouwwerken dient er mogelijk nog een sloopmelding te worden gedaan. Deze kunt u indienen via het Omgevingsloket online, www.omgevingsloket.nl. Een sloopmelding moet compleet zijn. Er moet onder andere een asbestinventarisatierapport bij de melding worden ingediend.
12. Voor het aansluiten op het openbare riool moet u een rioolaansluitvergunning aanvragen. Een dergelijke vergunning kunt u aanvragen via de website van de gemeente Ermelo, www.ermelo.nl.
13. Waarschuwing asbest: In het rapport bodemonderzoek is geen asbest aangetoond. Desondanks kan (plaatselijk) asbest aanwezig zijn. Wij adviseren u hier alert op te zijn.
14. Uiterlijk 3 weken voor aanvang van de betreffende werkzaamheden moeten de volgende gegevens worden ingediend:
 - a. De tekeningen en berekeningen van de beton-, staal-, steen- en/of houtconstructies, geheel overeenkomstig de laatst uitgegeven NEN-norm(en), die volgens het Bouwbesluit moeten worden gehanteerd. De wapening moet worden gecontroleerd en goedgekeurd door het bouwtoezicht voordat met het storten wordt begonnen.
15. Uiterlijk 3 weken voor aanvang van de betreffende werkzaamheden moeten de volgende gegevens worden ingediend bij de afdeling Realisatie en Beheer:
 - a. Een bouwveiligheidsplan;
 - b. Monsters van de toe te passen gevelsteen.

Bijlagen

Voor de procedure, de overwegingen en de voorschriften, die deel uitmaken van deze vergunning, verwijzen wij u naar de bijlagen.

Leges

Voor het in behandeling nemen van uw aanvraag voor een omgevingsvergunning worden volgens de Legesverordening leges opgelegd. De opgelegde leges bedragen, na vaststelling van de bouwsom, in dit geval € 24.990,00. Binnenkort ontvangt u hiervoor van de heffingsambtenaar een legesnota. Mocht u bezwaar willen maken tegen de hoogte van de leges, dan kunt u dat doen naar aanleiding van die nota. Daar staat ook in genoemd op welke wijze u bezwaar kunt maken.

Overzicht opbouw leges

Opgegeven bouwkosten	€ 1.200.000,00
Vastgestelde bouwkosten	€ 1.200.000,00
welstandstoets	€ 1.950,00
activiteit: bouwen	€ 23.040,00
Totaal	€ 24.990,00

Inwerking treden vergunning

Deze omgevingsvergunning treedt in werking met ingang van de dag na afloop van de beroepstermijn (6 weken na publicatie in het Ermelo's Weekblad), omdat er sprake is van een uitgebreide voorbereidingsprocedure. Indien u of belanghebbenden een beroepschrift indienen en de werking van deze omgevingsvergunning na inwerkingtreding alsnog wilt laten opschorten, kan de voorlopige voorzieningenrechter van Rechtbank Gelderland worden verzocht om een voorlopige voorziening te treffen. Vanaf het moment dat een voorlopige voorziening wordt aangevraagd, wordt de inwerkingtreding van de omgevingsvergunning opgeschort totdat op dat verzoek is beslist. Voorwaarde hierbij is wel dat onverwijlde spoed is vereist. Een voorlopige voorziening kan worden aangevraagd bij Rechtbank Gelderland, locatie Arnhem, sector bestuursrecht, Postbus 9030, 6800 EM Arnhem.

Beroep

U kunt binnen 6 weken na de dag van bekendmaking van dit besluit (publicatie in het Ermelo's Weekblad) beroep aantekenen. Het beroepschrift moet u ondertekenen en bevat ten minste naam en adres van de indiener, de dagtekening, een omschrijving van het besluit waartegen het beroep zich richt en de gronden van het beroep. U moet dit beroep indienen bij Rechtbank Gelderland, locatie Arnhem, sector bestuursrecht, Postbus 9030, 6800 EM Arnhem. Het indienen van een beroepschrift stelt de werking van dit besluit niet uit. Als er gelet op uw belangen spoed is vereist, bestaat er de mogelijkheid om na indiening van een beroepschrift een voorlopige voorziening aan te vragen bij de Voorzieningenrechter van Rechtbank Gelderland, locatie Arnhem, sector bestuursrecht, Postbus 9030, 6800 EM Arnhem.

Nadere informatie

Als u vragen hebt over de inhoud van deze brief, kunt u contact opnemen met [REDACTED], telefoonnummer 0341 567 321. U kunt echter ook via "[contact en openingstijden](#)" op de gemeentelijke website (www.ermelo.nl) een afspraak maken om deze brief of de te volgen processtappen door te spreken.

Het college van burgemeester en wethouders van Ermelo,
A.M. Weststrate,
secretaris,

de heer P.J.T. van Daalen
burgemeester,

A handwritten signature in black ink, appearing to be 'A.M. Weststrate', with a horizontal line underneath.A handwritten signature in blue ink, appearing to be 'P.J.T. van Daalen', with a horizontal line underneath.

afschrift gezonden aan:

- Veluwse Architecten B.V., stationsstraat 36A, 3851 NJ Ermelo

Bijlage

De volgende onderdelen horen bij en maken deel uit van deze omgevingsvergunning voor het project om het realiseren van een zorggebouw met 10 zorgappartementen op de locatie Haspel 123A te Ermelo. Het gaat hierbij om de procedure, de overwegingen en de voorschriften bij deze vergunning.

Procedure

Deze omgevingsvergunning is voorbereid met een uitgebreide procedure. Afdeling 3.4 van de Algemene wet bestuursrecht is van toepassing op deze aanvraag. Daarom heeft een ontwerp van deze beschikking vanaf 21 december 2022 gedurende 6 weken ter inzage gelegen. In deze periode zijn belanghebbenden in de gelegenheid gesteld om zienswijzen naar voren te brengen. Van deze gelegenheid is **wel** gebruik gemaakt.

Zienswijze 1 houdt in essentie het volgende in:

1. Relatie ontwerpbestemmingsplan Haspel 99-129.

Reclamant geeft aan van mening te zijn dat de ontwikkeling Haspel 123A integraal worden gezien daar deze is opgenomen in het ontwerpbestemmingsplan Haspel 99-129.

2. Verkeer.

2a. Reclamant geeft aan van mening te zijn dat de ontwikkeling tot een grotere toename van het aantal verkeersbewegingen op het Ganzenveld leidt en zorgt voor een verkeersonveilige situatie.

2b. Reclamant geeft aan dat op basis van de navigatietool van Google maps wordt aangenomen dat ICP/o van de toename van het verkeer van de Haspel en Strokel over het Ganzenveld zal rijden

3. ***Riolering***

Reclamant geeft aan dat de bestaande riolering het hemelwater van de bestaande recreatieparken Ganzenhof en de Eekhoorn bij hevige regenval niet kan verwerken en dat de capaciteit en aansluiting van de parken moeten worden gezien.

4. Relatie nabijgelegen recreatieparken

Reclamant geeft aan dat het mogelijk maken deze woningbouw ontwikkeling haaks staat op het gestelde in de toekomstvisie (vitale vakantieparken).

Naar aanleiding van zienswijze 1 overwegen wij het volgende;

1. Relatie ontwerpbestemmingsplan Haspel 99-129.

Het is ten rechte geconstateerd dat de ontwikkeling Haspel 123A is opgenomen in het ontwerpbestemmingsplan Haspel 99-129. Desalniettemin wordt Haspel 123A separaat, als afzonderlijk besluit behandeld. Haspel 123A maakt deel uit van de transformatie van het gebied Haspel 99-129.

2. Verkeer.

2a. De Haspel komt uit op de Staringslaan en de Strokel welke in verbinding staan N303 en de A28. De Haspel, Staringslaan en de Strokel betreffen reguliere verharde wegen. Het planvoornemen is daarmee bereikbaar. Via de bestaande entree van de voormalige bedrijfswoning zal het verkeer naar de parkeerplaats voor het woonzorg gebouw worden geleid.

Met het planvoornemen worden de bestaande verkeersbewegingen, voor zover die er al zijn omdat het gaat om begeleid wonen en dagbesteding plaatsvindt op de locatie zelf, vervangen door de verkeersbewegingen die gepaard gaan met het realiseren van het woonzorggebouw.

2b. Met een berekening uitgevoerd door Lycens. Er is aangetoond dat de verkeerswegenstructuur berekend is op de toename die met het planvoornemen zal ontstaan

(26). Hiervoor zijn de berekeningen op basis van de CROW publicatie 'Toekomstbestendig parkeren' gebruikt en niet de tool van Google.

Wij onderschrijven de conclusie dat het aspect verkeer geen belemmering vormt voor de uitvoering van dit plan.

3. Riolering

Team wijkservice van gemeente Ermelo heeft een melddesk waarin meldingen en klachten van burgers binnenkomen. Sinds 1 januari 2020 tot heden zijn er vanuit de beide recreatieparken De Eekhoorn en De Ganzenhof geen meldingen ontvangen betreffende wateroverlast of niet goed functioneren van de riolering. Van de gehele Haspel zijn behoudens meldingen van het branden van de rode lamp (storing pompput) of een verstopte huisaansluiting verder geen meldingen van wateroverlast geregistreerd.

Beide parken geven aan alleen overlast te hebben bij hevige regenval. Daarmee bevestigen zij dat de beide parken met hun HemelWaterAfvoer riool (HWA) zijn aangesloten op de openbare riolering. Iets wat niet verplicht is. Beter nog is het om het ontvangende regenwater ter plaatse in de bodem te infiltreren waarmee de riolering ook wordt ontlast en de overlast verdwijnt. Volgens de gegevens is het park De Eekhoorn indirect aangesloten op de daar aanwezige drukriolering.

Overeenkomstig de vergunning is afvoer van HWA op de drukriolering niet toegestaan omdat een dergelijk stelsel niet hierop is berekend en aangelegd en daardoor overlast geeft. Vanuit team wijkservice is vermeld dat de riolering van park De Ganzenhof in het verleden niet correct (te laag) is aangelegd en daardoor bij hevige regenval problemen geeft met het afvoeren van het (regen)water. De genoemde afsluiting/belemmering van het riool bij hevige regenval waardoor de parken niet meer kunnen afvoeren op de openbare riolering zijn sinds langere tijd verwijderd.

Om de binnen het plan beoogde initiatieven te kunnen realiseren dient er ook een deel van de bestaande bebouwing te worden gesloopt. Het merendeel van deze te slopen bebouwing is op dit moment ook met de HWA aangesloten op de openbare riolering. De nieuw te realiseren woningen mogen en zullen niet worden aangesloten op de openbare riolering. Dit heeft tot positief gevolg dat de belasting op openbare riolering juist extra wordt verminderd. De enige belasting van de nieuwbouw is de vuilwaterafvoer die gezien de geringe hoeveelheden geen overlast veroorzaakt. Daarmee ook geen invloed heeft op de overlast situatie bij hevige regenval.

4. Relatie nabijgelegen recreatieparken

Het programma vitale vakantieparken is een programma gericht op het sterker maken van vakantieparken. Haspel 123A is een voormalig agrarisch perceel en geen vakantiepark en valt niet binnen de reikwijdte van het programma.

Zienswijze 2 houdt in essentie het volgende in:

1. Er wordt een suggestie ingebracht om een voorwaardelijke verplichting in het besluit op te nemen teneinde de zekerstelling van de landschappelijke inrichting te waarborgen.

Naar aanleiding van zienswijze 2 overwegen wij het volgende;

Naar aanleiding van zienswijze 2 is er een aangepast inrichtingsplan geleverd welke deel uit maakt van het definitieve besluit,

Het inrichtingsplan is aangepast in lijn met het ontwerpbestemmingsplan, de naleving daarvan is geborgd met een daarbij behorend voorschrift.

Wij nemen de in de anterieure overeenkomst afspraken op in het besluit:

De Exploitant is voornemens in het Exploitatieggebied over te gaan tot realisatie van een woongebouw met 10 sociale woonappartementen welke worden ingezet voor zorg met bijbehorende (infrastructurele) voorzieningen alsmede tot de inrichting van het Exploitatieggebied met de maatregelen en voorzieningen voor groen- en natuurinclusief bouwen, de inrichting van het gebied met groenvoorzieningen, de aanleg van buitenruimte inclusief parkeerplaatsen (overeenkomstig de ten tijde van het aangaan van de Overeenkomst geldende gemeentelijke parkeernormen), nutsvoorzieningen en de aansluiting van het exploitatiegebied op de openbare ruimte doormiddel van in-en uitritten.

Uiterlijk binnen 6 maanden na oplevering van het woongebouw zal Exploitant voor sloop / verwijdering van de 6 tijdelijke zorgwoningen zorg te dragen

Artikel 9 Verplichtingen Exploitant, aansluitingen en parkeren

9.1 Exploitant zal een inrichtings-/beheerplan opstellen welke onderdeel uitmaakt van deze overeenkomst (bijlage 37).

Exploitant draagt ervoor zorg dat de in dit artikel genoemde en benodigde (Inrichtings)plan(nen) ter

toetsing aan de Gemeente worden voorgelegd.

Het Inrichtingsplan moet voor zover van toepassing inzicht bieden in:

- De wijze van aansluiting van de DWA-afvoeren in het openbaar gebied;
- De benodigde aanpassingen aan de openbare netwerken;
- De maatregelen ter uitvoering van de vereisten van het groen- en natuurinclusief bouwen, zoals opgenomen in bijlage 2.

Bij dit besluit behorende bijlagen

Deze aanvraag is ingediend via het Omgevingsloket online en heeft hierin het nummer 6894485. De volgende digitale bijlagen uit het Omgevingsloket online maken deel uit van dit besluit:

1. Het digitale aanvraagformulier uit het Omgevingsloket online, (ingediend op 11 april 2022, ons kenmerk e220014453);
2. 6894485_1649681494155_ROB_Haspel_123a_Ermelo_8_april_2022, (ingediend op 11 april 2022, ons kenmerk e220014623);
3. 6894485_1649681494201_ROB_Haspel_123a_Ermelo_8_april_2022_incl._bijlagen, (ingediend op 11 april 2022, ons kenmerk e220014626);
4. ~~6894485_1649681493151_B1_Landschappelijke_inpassing_221104, (ingediend op 11 april 2022, ons kenmerk e220014613); (vervallen)~~
5. 6894485_1649681493239_B2_Bodem- en asbestonderzoek_Haspel, (ingediend op 11 april 2022, ons kenmerk e220014614);
6. 6894485_1649681493433_B3_Akoestisch onderzoek, (ingediend op 11 april 2022, ons kenmerk e220014615);
7. 6894485_1649681493524_B4_Flora en fauna onderzoek, (ingediend op 11 april 2022, ons kenmerk e220014618);
8. 6894485_1649681493658_B5_Stikstofdepositieonderzoek_221104, (ingediend op 11 april 2022, ons kenmerk e220014619);
9. 6894485_1649681493992_B6_Onderzoek_externer_veiligheid, (ingediend op 11 april 2022, ons kenmerk e220014620);
10. 6894485_1649681494096_B7_Geur- en fijnstof onderzoek_Haspel_221104, (ingediend op 11 april 2022, ons kenmerk e220014621);
11. 6894485_1649681494147_B8_Besluit instemming evaluatieverslag sanering, (ingediend op 11 april 2022, ons kenmerk e220014622);
12. 6894485_1637073923461_Ako_Haspel_123a_Ermelo_Nov.21-v2, (ingediend op 11 april 2022, ons kenmerk e220014587);
13. 6894485_1637073923915_FF_Haspel_123a_Ermelo_Nov.21-v2, (ingediend op 11 april 2022, ons kenmerk e220014591);
14. 6894485_1637073924414_SAN2105_BUS_evaluatie_Haspel_123a_te_Ermelo_GE023302602, (ingediend op 11 april 2022, ons kenmerk e220014593);
15. 6894485_1656924554127_1908_222706_DO_110_overzichtstekening, (ingediend op 4 juli 2022, ons kenmerk e220026951);
16. 6894485_1658137887421_1908_220718_DO_130_brandveiliggebruik, (ingediend op 18 juli 2022, ons kenmerk e220028950);
17. 6894485_1640255327752_1908_212321_DO_120__technischblad, (ingediend op 11 april 2022, ons kenmerk e220014601);
18. 6894485_1637136377496_1908_211116_DO_210_gevels_concept, (ingediend op 11 april 2022, ons kenmerk e220014596);
19. 6894485_1656924554205_1908_222806_DO_310_doorsneden, (ingediend op 4 juli 2022, ons kenmerk e220026948);
20. 6894485_1656924554110_1908_220628_DO_940_bouwbesluitoverzicht, (ingediend op 4 juli 2022, ons kenmerk e220026953);
21. 6894485_1656924554121_1908_220628_DO_941_bouwbesluittoetsing, (ingediend op 4 juli 2022, ons kenmerk e220026952);
22. 6894485_1640255327817_1908_212321_DO_942_ventilatieoverzicht, (ingediend op 11 april 2022, ons kenmerk e220014606);
23. 6894485_1656924554197_1908_222706_DO_943_ventilatieberekening, (ingediend op 4 juli 2022, ons kenmerk e220026949);
24. 6894485_1658137887436_1908_220718_DO_Details, (ingediend op 18 juli 2022, ons kenmerk e220028951);

25. 6894485_1641393932156_1908_220501_DO_Checklist_Veilig_onderhoud_op_en_aan_gebouw_en_2012, (ingediend op 11 april 2022, ons kenmerk e220014610);
26. 6894485_1656924554325_2021_1870_Constructieschemas_voorlopig_ontwerp_2021_12_22_V2, (ingediend op 4 juli 2022, ons kenmerk e220026691);
27. 6894485_1656924554325_2021_1870_Constructieschemas_voorlopig_ontwerp_2021_12_22_V2, (ingediend op 4 juli 2022, ons kenmerk e220026945);
28. 6894485_1656924554310_1908_222806_DO_MPG_berekening_Haspel123a, (ingediend op 4 juli 2022, ons kenmerk e220026946);
29. 6894485_1658137887324_406_EPA_dossier_Begeleid_wonen_De_Haspel_2022-07-18_met_bijlagen, (ingediend op 18 juli 2022, ons kenmerk e220028949);
30. 6894485_1657024719674_Bouwnr01_163179475_9651E098B40F4361BB9FF337264F8628,(energielabel) (ingediend op 5 juli 2022, ons kenmerk e220026957);
31. 6894485_1657024719663_Bnrs02-09_334890925_34CA75B33BB44CC59C49F7705D99E147, (energielabel)(ingediend op 5 juli 2022, ons kenmerk e220026958);
32. 6894485_1657024719684_Bouwnr10_706680686_98B9A56F9C684659BF2BF3B931893298, (energielabel)(ingediend op 5 juli 2022, ons kenmerk e220026956);
33. 6894485_1656924554341_safewood-brochure-nl-web, (ingediend op 4 juli 2022, ons kenmerk e220026955);
34. 6894485_1650894416589_1908-DO-regeninfiltratie-20122021, (ingediend op 25 april 2022, ons kenmerk e220016466);
35. 6894485_1649832854193_Perspectief_Parkeer_plaats_000, (ingediend op 13 april 2022, ons kenmerk e220014775);
36. 6894485_1637227982958_21111_474338.100_EV_Haspel_123a_Ermelo, (externe veiligheid) (ingediend op 11 april 2022, ons kenmerk e220014598);
37. 1908-DO-013_inrichtingstekening_toekomstig-haspelstrook_20230317(ingediend op 17 maart 2023, ons kenmerk e230016732).

Overwegingen

Aan dit besluit liggen de volgende inhoudelijke overwegingen ten grondslag:

Activiteit: Het (ver)bouwen van een bouwwerk

Deze activiteit is getoetst aan de weigeringsgronden van artikel 2.10 van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht.

- Aannemelijk is gemaakt dat het plan voldoet aan het Bouwbesluit.
- Het plan is niet in strijd met de gemeentelijke Bouwverordening.
- Het project is gelegen binnen het bestemmingsplan 'Tonselseveld 1987' en is hierin aangegeven met de bestemming 'Pluimveehouderij'. Het project is in strijd met het bestemmingsplan. Ondanks deze strijdigheid met het bestemmingsplan kan de omgevingsvergunning toch worden verleend. De onderbouwing hiervan is weergegeven onder 'Activiteit: Het handelen in strijd met regels ruimtelijke ordening'.
- Op grond van de Nota Omgevingskwaliteit heeft de Commissie Omgevingskwaliteit van het Gelders Genootschap op 3 juni 2022 het volgende advies uitgebracht.

Hoofdpzets akkoord. Geadviseerd wordt nog om de deuren op de begane grond (straatgevel) bij de verblijfsruimtes transparanter uit te voeren, en om de trappen op de koppen wat meer te integreren in de architectuur (bv onder het overstek brengen, achter een lattenstructuur). Voor de start van de uitvoering dienen monsters van de toe te passen gevelsteen te worden overlegd en goedgekeurd..

Activiteit: Het handelen in strijd met regels voor ruimtelijke ordening (bestemmingsplan)

Deze activiteit is getoetst aan artikel 2.12 van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht.

- Het project is gelegen binnen het bestemmingsplan 'Tonselseveld 1987' en is hierin aangegeven met de bestemming 'Pluimveehouderij'. Het project is in strijd met het bestemmingsplan, omdat de aanvraag geen pluimveehouderij betreft.
- Op grond van artikel 2.12, lid 1, onder a, onder 3° (projectafwijkingsbesluit) van de Wabo kan er medewerking verleend worden aan het verlenen van een vergunning voor het afwijken van het bestemmingsplan. Hierna volgt de onderbouwing voor het afwijken van het bestemmingsplan.

Onderbouwing voor het toepassen artikel 2.12, lid 1, onder a, onder 3°, Wabo

Het bestemmingsplan biedt geen toereikende afwijkingsmogelijkheden (artikel 2.12, lid 1, onder a, onder 1°). Er kan eveneens geen gebruik worden gemaakt van de zogenaamde kruimelregeling (artikel 2.12, lid 1, onder a, onder 2°) omdat een woning niet in de kruimellijst voorkomt (Besluit omgevingsrecht bijlage II artikel 4). Artikel 2.12, lid 1, onder a, onder 3°, Wabo is van toepassing voor overige gevallen, indien de motivering van het besluit een goede ruimtelijke onderbouwing bevat kan er een omgevingsvergunning worden verleend;

Voor de overwegingen met betrekking tot het afwijken van het bestemmingsplan verwijzen wij naar de bij dit besluit behorende ruimtelijke onderbouwing:

- 6894485_1649681494201_ROB_Haspel_123a_Ermelo_8_april_2022_incl._bijlagen, (ingediend op 11 april 2022, ons kenmerk e220014626).

Conclusie

Het betreft een afwijking van de bestemmingsplanvoorschriften waarvoor kan worden afgeweken van de bestemmingsplanregels. Er is een ruimtelijke onderbouwing opgesteld waarin is gemotiveerd dat er sprake is van een goede ruimtelijke ordening. Wij onderschrijven dat er met de ruimtelijke onderbouwing aangetoond is dat er sprake is van een goede ruimtelijke ordening.

Voorschriften

Aan deze omgevingsvergunning zijn de volgende voorschriften verbonden:

1. Uiterlijk binnen 1 jaar nadat de omgevingsvergunning onherroepelijk is geworden zal gestart moeten worden met de werkzaamheden. Na deze gestelde termijn zullen wij op grond van artikel 2.33, lid 1 of 2 van de Wabo beoordelen of er reden is om de vergunning geheel of gedeeltelijk in te trekken.
2. Indien de werkzaamheden na aanvang van de werkzaamheden vervolgens gedurende 26 weken of meer stil komen te liggen kunnen wij de vergunning op grond van artikel 2.33, lid 1 of 2, van de Wabo alsnog intrekken.
3. Deze vergunning moet altijd aanwezig zijn op de plek waar de activiteiten plaatsvinden. Op verzoek van de degene die belast is met het toezicht op de naleving van de eisen moet deze vergunning ter inzage worden gegeven.
4. Indien u de vergunning bij verhuizing of verkoop wilt overdragen aan een ander dan moet u hiervoor een verzoek indienen bij het college van burgemeester en wethouders.
5. Melden van werkzaamheden
 - Minimaal 2 weken voor aanvang van de bouwwerkzaamheden moet u contact opnemen met de gemeentelijke toezichthouder voor het maken van een afspraak voor een vooropname. Tijdens deze vooropname zal de beginsituatie van gemeentelijke eigendommen door een medewerker van de gemeente of externe digitaal worden vastgelegd.
 - Met de bouw mag niet worden begonnen voordat de peilhoogte en de rooilijn(en) ter plaatse zijn aangegeven door de gemeentelijk landmeter. Uitzetverzoek kunt u (tijdig) mailen aan landmeten@meerinzicht.nl onder vermelding van ons casenummer. Zie daarvoor de aanhef van de brief.
 - De start van de bouw moet minimaal 5 werkdagen vóór aanvang worden gemeld bij de gemeentelijke toezichthouder.
 - Grondverbetering werkzaamheden, het slaan van palen en het storten van beton moeten tenminste 2 werkdagen voor het uitvoeren van de werkzaamheden worden gemeld.
 - De voltooiing van leidingen en putten, gereed melding van de werkzaamheden of ingebruikneming van het bouwwerk of een gedeelte daarvan (oplevering) moet binnen 2 dagen na gereedkomen van de bouwwerkzaamheden worden gemeld.
 - Bovenstaande meldingen aan onze gemeentelijke toezichthouder kunt u doen via telefoonnummer 0341 56 72 04 of via de website van de gemeente Ermelo, www.ermelo.nl/meldingbouw.

Het is belangrijk dat u bovenstaande meldingen doet. Het niet melden van de werkzaamheden kan betekenen dat u niet mag starten met de werkzaamheden of het gebouw niet in gebruik kunt nemen.

6. Inrichting bouwplaats

Voor aanvang van de werkzaamheden moet een inrichtingsplan inclusief ontsluiting van de bouwplaats worden ingediend bij de gemeentelijke toezichthouder. Het gebruik van gemeentegrond (voor bijvoorbeeld opslag (bouw)materiaal is niet zondermeer toegestaan. Hiervoor moet u op grond van de Algemene plaatselijke verordening een vergunning voor aanvragen bij de gemeente Ermelo, telefoonnummer 0341 56 73 21.

7. Afzetten bouwplaats

Het terrein waarop wordt gebouwd, grond wordt ontgraven of dergelijke werkzaamheden worden verricht, moet door een doeltreffende erfafscheiding van de weg en van het aangrenzende open erf of terrein zijn afgescheiden indien gevaar of hinder te duchten is.

8. Afzetten wegen in verband met het laden en lossen

Indien wegen, fietspaden of trottoirs moeten worden afgezet of tijdelijk afgesloten in verband met laden en lossen dan moet hiervoor minimaal 2 weken van tevoren contact worden opgenomen met de gemeente Ermelo, telefoonnummer 0341 56 73 21. Het afzetten mag niet ten koste gaan van de bereikbaarheid door hulpdiensten (politie, brandweer en ambulance) en de afvalinzameling.

9. Bemalen/lozen van water

Voor aanvang van bemaling werkzaamheden en het lozen van water moet een bemaling plan worden ingediend bij de afdeling Realisatie en Beheer, team beheer en grondzaken. Afhankelijk van de hoeveelheid water kan ook een vergunning van andere overheden noodzakelijk zijn. U moet hierover zelf overleg voeren met het Waterschap Veluwe, de provincie Gelderland en/of Rijkswaterstaat.

10. Schade

U moet zelf voorzorgsmaatregelen (laten) nemen om schade aan wegen, bomen, trottoirs en/of andere gemeentelijke eigendommen te voorkomen. Wordt tijdens de bouw toch schade aangebracht dan moet u dit direct melden bij de gemeente Ermelo, telefoonnummer 0341 56 73 21. Aanwijzingen van het bevoegde gezag moeten direct worden opgevolgd.

11. Wet natuurbescherming

Wij wijzen u erop dat de werkzaamheden moeten voldoen aan de Wet natuurbescherming. dat kan inhouden dat u, voorafgaand aan de werkzaamheden, een ontheffing moet vragen bij de Provincie Gelderland.